Aishah bte Mohd Saman & Ors lwn Kalsom bte Hj Mohamad Nor

MAHKMAH TINGGI (PULAU PINANG) — SAMAN PEMULA NO 24–483 TAHUN 1998
ABDUL HAMID MOHAMAD H
5 NOVEMBER 1999

Undang-Undang Tanah *— Pembahagian — Hakmilik bersama — Pemilik bersama dalam bahagian tanah yang tidak dibahagikan — Sama ada tanah tersebut boleh dibahagikan tanpa kebenaran pemilik bersama*

Plaintif-plaintif telah memasuki satu perjanjian usaha sama ('JVA') untuk membangunkan sebidang tanah. Defendan yang merupakan pemilik bersama tanah tersebut enggan untuk menandatangani JVA tersebut. Plaintif-plaintif selepas itu memohon kepada pentadbir tanah untuk memecah bahagi tanah tersebut tetapi defendan enggan menandatangani borang-borang yang relevan untuk pecah bahagi tanah tersebut. Defendan juga enggan untuk memilih antara dua bahagian dari tanah tersebut yang ditawarkan kepadanya dan menegaskan bahawa beliau tidak terikat untuk memilih daripada pilihan plaintif. Plaintif-plaintif telah memohon kepada mahkamah untuk mengarahkan defendan memilih satu daripada beberapa bahagian tanah yang ditawarkan kepadanya, kegagalan yang mana akan menyebabkan mahkamah untuk membuat pilihan bagi pihaknya.

Diputuskan, menolak tindakan tersebut:

Mahkamah ini mempunyai bidang kuasa mendengar permohonan ini; *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors* [1991] 3 MLJ 439 diikut. Tindakan plaintif itu amat 'high-handed'. Dalam keadaan pemilikan tanah itu, plaintif-plaintif boleh menjual bahagian masing-masing. Tetapi mereka membuat perjanjian untuk memajukan tanah itu, walaupun mereka masih belum mempunyai kawasan eksklusif masing-masing. Pemaju yang melakukan transaksi sedemikian rupa tentu tahu risiko yang dihadapinya semasa membuat perjanjian itu dan harus menerimanya. Mahkamah tidak fikir adalah adil untuk mahkamah ini memilih apa yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif atau mengarahkan PKP memilih untuk defendan (lihat ms 492E–F).

[English summary

The plaintiffs had entered into a joint venture agreement ('JVA') to develop a piece of land. The defendant who was a co-owner of the land refused to sign the JVA. The plaintiffs thereafter applied to the land administrator to subdivide the land but the defendant refused to sign the relevant forms for subdivision. The defendant also refused to choose between two portions of the land offered to her and averred

A that she was not bound to choose from between the plaintiff's options. The plaintiffs applied to court to direct the defendant to choose one of several portions of the land offered to her, failing which that the court was to make the selection for her.

B **Held,** dismissing the action:

This court has jurisdiction to hear this application; *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors* [1991] 3 MLJ 439 followed. The plaintiff's action was very high-handed. In the case of possession of the lands, the plaintiffs couls sell each of their portion. However they made an agreement to develop the land, eventhough they each C had no exclusive area. The developer who made the transaction as such would definitely have known the risk faced while entering the agreement and should have accepted it. The court was not of the opinion it was just for it to choose what was proposed by the plaintiffs or to direct the SAR to choose for the defendant (see p 492E–F).]

D **Nota-nota**

Untuk kes-kes pembahagian secara am, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan-perenggan 3311–3316.

E **Kes-kes yang dirujuk**

Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors [1991] 3 MLJ 439 (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

F National Land Code 1965 ss 141A, 145

Mohamad Faizal bin Mat Lazim (*Tan Bak Lee & Co*) bagi pihak plaintif-plaintif.

Mej (B) Hj Shamsuddin bin Hj Gulam Jilani (*Cheah Choo Key & Shamsuddin*) bagi pihak defendan.

G **Abdul Hamid Mohamad H**: Plaintif-plaintif dan defendan adalah tuan-tuan punya berdaftar sebidang tanah yang tidak dibahagikan. Bahagian defendan adalah sebanyak $^1/_6$ manakala bahagian plaintif-plaintif sebanyak $^5/_6$.

H Plaintif-plaintif telah memasuki satu perjanjian usahasama dengan Syarikat Veins Wood Sdn Bhd pada 21 Mac 1993, membenarkan syarikat tersebut memajukan tanah tersebut. Defendan tidak bersetuju dan tidak memasuki perjanjian itu.

Mengikut afidavit plaintif-plaintif, mereka telah mengarahkan peguamcara Tetuan Tan Bak Lee & Co untuk memohon kepada pentadbir I tanah untuk memecah milik. Peguam tersebut 'telah beberapa kali mengarahkan defendan untuk menandatangani dokumen-dokumen yang bersangkutan dengan permohonan pecah-milik tanah tersebut'. Tetapi

defendan enggan berbuat demikian. Oleh itu, plaintif-plaintif memohon mahkamah 'memerintahkan defendan membuat pilihan terhadap salah satu bahagian tanah yang terdapat di penjuru pelan ukur' yang disediakan oleh pihak plaintif. Jika defendan enggan berbuat demikian, plaintif-plaintif memohon supaya mahkamah memerintahkan penolong kanan pendaftar ('PKP') membuat pilihan bagi pihak defendan.

Mengikut defendan dia tidak menandatangani dokumen-dokumen itu kerana dia tidak mempunyai pilihan untuk menentukan bahagian tanah yang dikehendakinya. Dia diberi pilihan sebelah kiri sekali atau kanan sekali. Katanya, 'keadaan sedemikian adalah seolah-olah memaksa saya menerima salah satu daripada cadangan peguam plaintif itu'. Katanya lagi, ini bukan satu pilihan tetapi satu paksaan yang dibuat dengan sewenang-wenangnya.

Defendan juga mengatakan bahawa dia tidak menandatangani perjanjian tersebut kerana plaintif pertama yang telah berumur lebih daripada 83 tahun telah memberitahunya bahawa cap jarinya telah diambil di pejabat peguam di Butterworth dan bukan di Kulim seperti yang disahkan oleh pesuruhjaya sumpah. Dia menurunkan cap jarinya kerana plaintif-plaintif lain berkata mereka akan mendirikan rumah untuknya di atas tanah itu. Juga wang awalan sebanyak RM8,000 tidak diterima oleh plaintif pertama. (Mengikut penilaian tanah tersebut bernilai RM900,000 dalam keadaan sedia ada).

Dalam permohonan ini, mahkamah ini tidak perlu memutuskan mengenai keesahan perjanjian usahasama itu atau apa yang mengikut defendan diberitahu kepadanya oleh plaintif pertama.

Soalan pertama yang perlu diputuskan ialah sama ada mahkamah ini mempunyai bidang kuasa untuk mengarah defendan memilih antara dua petak yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif untuk diberi kepada defendan sedangkan defendan sendiri tidak bersetuju.

Dalam hal ini peruntukan s 145 Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun tersebut') adalah berkenaan:

> 145 (1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors:
>
> (a) any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter; or
>
> (b) by reason of the operation of para (f) of sub-s (1) of s 136 (as applied by s 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter.
>
> The Court, subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may, on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.
>
> (2) Without prejudice to the generality of the power conferred by sub-s (1), the Court may on any application under that sub-section order:

A (a) that, subject to the making between the co-proprietors of such payments as the Court may consider quitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

B (b) that the undivided share of any of the co-proprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to any of them; or

(c) that the land be sold.

C Dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors Ku Yan bte Ku Abdullah* [1991] 3 MLJ 439, plaintif memegang 5/7 bahagian yang tidak dibahagikan dalam sebidang tanah di negeri Kedah. Defendan memegang bakinya. Plaintif memohon kepada pentadbir tanah untuk tanah itu dipecah milik. Permohonan itu ditolak oleh pengarah tanah dan galian yang menasihatkan plaintif supaya memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk perintah pemecahan milik tanah itu. Plaintif membuat permohonan sedemikian kepada Mahkamah Tinggi di bawah s 145 Kanun tersebut dengan menunjukkan satu pelan cadangan. Selepas itu permohonan itu dipinda untuk memasukkan, antara lainnya, satu pelan cadangan yang baru. Defendan berhujah bahawa mahkamah tidak ada bidang kuasa untuk mempertimbangkan permohonan yang baru itu. Kata mereka, memandangkan yang terdapat satu pelan cadangan yang baru plaintif harus memohon kepada pentadbir tanah untuk memesah milik tanah itu menurut s 141A Kanun tersebut sebelum perkara itu boleh dipertimbangkan oleh mahkamah.

KC Vohrah H menolak bantahan defendan dan memutuskan:

F (1) Seksyen 141A Kanun tersebut tidak mewajibkan seorang tuan tanah bersama (co-proprietor) yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah memohon kepada pentadbir tanah untuk kebenaran memecah milik tanah itu; ia cuma merupakan satu seksyen yang bersifat 'permissive'.

G (2) Seorang tuan tanah bersama yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah oleh kerana itu tidak dihalang daripada memohon kepada Mahkamah Tinggi di bawah s 145(1) Kanun tersebut untuk pemilikan bersama itu ditamatkan dan tanah itu dipecah milik di bawah s 145 Kanun tersebut atas alasan am bahawa seseorang tuan tanah bersama itu enggan turut atau memberi persetujuan membuat permohonan untuk pemecahan milik.

Berdasarkan peruntukan s 145 Kanun tersebut dan penghakiman KC Vohrah H dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah* itu saya berpendapat bahawa mahkamah ini mempunyai bidang kuasa mendengar permohonan ini.

I Soal seterusnya ialah sama ada mahkamah ini patut memberi perintah yang dipohon itu. Ini terletak kepada budibicara mahkamah, sama ada adil atau patut mahkamah membuat perintah itu.

Dalam kes ini, plaintif-plaintif dan defendan mempunyai bahagian masing-masing yang tidak dibahagikan. Itu mengikut suratan hakmilik. Tetapi, di atas tanah setiap seorang daripada mereka mempunyai hak mengikut bahagian masing-masing ke atas ke semua tanah itu. Tidak ada halangan bagi sesiapa menjual bahagiannya sendiri. Tetapi, dalam keadaan seperti itu, pembeli membeli bahagian penjual itu, bukan mana-mana kawasan yang tertentu. Dalam kes ini, plaintif-plaintif tidak menjual dan pemaju tersebut tidak membeli bahagian-bahagian plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif menyerahkan 'tanah' tersebut untuk dimajukan oleh pemaju. Sebenarnya, tanpa persetujuan defendan, plaintif-plaintif tidak berkuasa untuk menyerahkan ataupun membenarkan pemaju itu memajukan tanah itu, kerana mereka sendiri bukan pemilik mutlak bagi mana-mana kawasan.

(Perlu diambil perhatian bahawa salinan perjanjian usahasama yang dikemukakan tidak tandatangan oleh pemaju).

Selepas berbuat demikian plaintif-plaintif (besar kemungkinan didalangi oleh pemaju itu) cuba memecah milik.

Mereka memberi kata-dua kepada defendan untuk memilih satu daripada dua kawasan yang mereka tentukan. Apabila defendan enggan bersetuju, mereka memohon mahkamah memerintah defendan membuat pilihan. Jika defendan masih enggan mereka meminta mahkamah mengarahkan PKP 'memilih' untuk defendan.

Tindakan plaintif itu (saya percaya mereka cuma ikut 'nasihat' pemaju) amat 'high-handed'. Dalam keadaan pemilikan tanah itu, plaintif-plaintif boleh menjual bahagian masing-masing. Tetapi mereka membuat perjanjian untuk memajukan tanah itu, walaupun mereka masih belum mempunyai kawasan eksklusif masing-masing. Pemaju yang melakukan transaksi sedemikian rupa tentu tahu risiko yang dihadapinya semasa membuat perjanjian itu dan harus menerimanya. Saya tidak fikir adalah adil untuk mahkamah ini memilih apa yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif atau mengarahkan PKP memilih untuk defendan.

Atas alasan itu saya menolak permohonan ini dengan kos.

Permohonan ditolak.

Dilaporkan oleh Andrew Christopher Simon